

2026 年 8 月 3 日

各位/プレスリリース

<再生建築プロジェクト>

「（仮称）江戸川区船堀三丁目 再生建築 PJ」改修工事着工

既存建物を活かし、旧社員寮をまちに開かれた共同住宅・店舗へ再生

東洋不動産株式会社（本社：東京都港区、代表取締役：宮田 敦、以下「当社」）は、東京都江戸川区船堀三丁目に所在する旧社員寮を、既存建物を活かした再生建築により、共同住宅・店舗・共用空間を備えた建物へ再生する「（仮称）江戸川区船堀三丁目 再生建築 PJ」の改修工事に着手いたします。

本プロジェクトでは、用途変更、躯体補修、設備更新、内外装の刷新等を行い、解体・新築に伴う環境負荷の低減を図りながら、旧社員寮を新たな価値を備えた建物へと再生します。（図 1）（図 2）また、共同住宅・店舗・共用空間を通じて、地域に開かれた建物へと再生し、まちの新たな日常を支える場の創出を目指します。



図 1.外観（改修後）※イメージ図



図 2.外観（改修前）（撮影：上田宏）

本計画の概要

1. 既存躯体を活かし、環境負荷低減を目指す再生建築
2. 横断通路・共用空間を通じて、建物をまちに開く
3. 旧社員寮の空間や素材を活かす、空間・材料のアップサイクル
4. 「毎日に、のびしろを。」をコンセプトに、多様な暮らしを支える住戸・共用空間
5. 地域とともに再生の過程を共有する取り組み
6. 大学との研究連携（環境負荷低減）

1. 既存躯体を活かし、環境負荷低減を目指す再生建築

既存建物の躯体を活用しながら、耐震補強、増減築（図3）、設備更新、内外装の刷新等を行い、旧社員寮を共同住宅・店舗へ再生します。建替えではなく、今ある建物を活かすことで、解体・新築に伴う廃材発生や新規資材投入を抑制し、環境負荷の低減を図ります。

近年、不動産開発や建物活用においては、既存建物を活かしながら環境負荷の低減や建物の長寿命化を図る取り組みの重要性が高まっています。既存躯体や既存空間を新たな用途や価値へ転換することは、資源の有効活用を通じて持続可能なまちづくりに貢献する取り組みです。

設計・監理を担う株式会社今野広大再生建築設計^{*1}は、価値がないとみなされていた既存建物や素材に新たな価値を見出し、再生・循環させる「アップサイクリング^{*2}」の考え方を掲げています。

本プロジェクトにおいても、既存建物が有する構造や空間の価値を次世代へ引き継ぎながら、新たな用途へ転換することで、環境に配慮した再生建築の実現を目指してまいります。

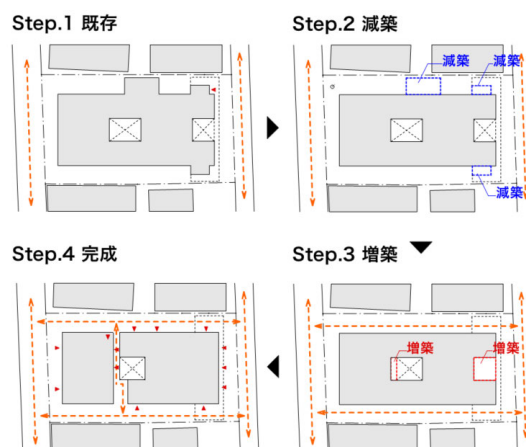


図3.建物再生手順

2. 横断通路・共用空間を通じて、建物をまちに開く

敷地や建物内に横断通路を設け、共用空間と一体的に計画することで、建物をまちに開き、地域との新たな接点を創出します。横断通路による回遊性と、共用空間に生まれるにぎわいを重ね合わせ、建物を単独の

住宅として閉じるのではなく、日常の中で建物とまちがゆるやかにつながる場へと再生してまいります。

(図 4、図 5)



図 4.横断通路（改修前）（撮影：上田宏）



図 5.横断通路（改修後）（イメージ図）

3. 旧社員寮の空間や素材を活かす、空間・材料のアップサイクル

旧社員寮として使われてきた建物の空間や素材を、単に撤去・更新するのではなく、改修後の建物に活かすことを重視しています。大浴場空間や間仕切材、寮内の造作棚等を、既存建物ならではの価値ある要素として共用空間、内装や家具の一部に再活用することで、旧社員寮が持つ空間性を受け継ぎながら、新たな空間価値へとつなげてまいります。（図 6、図 7）

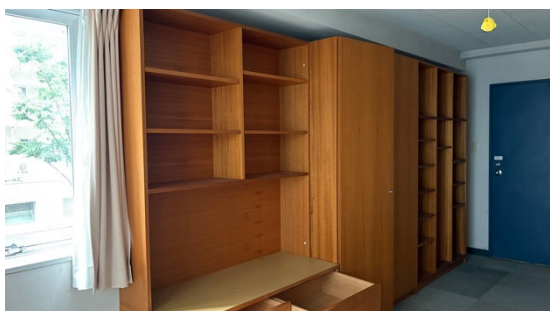


図 6.造作棚（改修前）

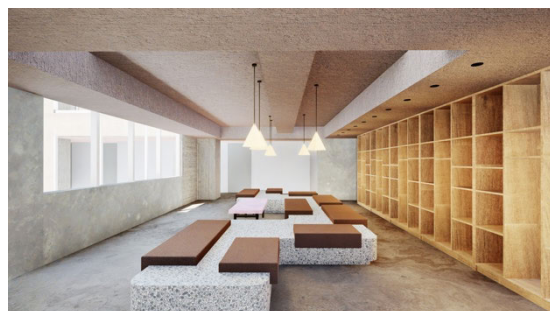


図 7.造作棚（改修後）（イメージ図）

4. 「毎日に、のびしろを。」をコンセプトに、 多様な暮らしを支える住戸・共用空間

住まう人の日常に余白と選択肢を生み出す住戸・共用空間を計画しています。画一的な旧社員寮を、複数タイプの住戸を備えた共同住宅へ再生するとともに、目的や気分にあわせて利用できる共用空間を設けることで、日々の暮らしに多様な過ごし方をもたらします。（図 8、図 9）

また、本計画では、子育てしやすい住環境の整備と、良質な住宅の供給促進を目的とする東京都「東京こどもすくすく住宅供給促進事業」の活用を予定しており、多様な世帯が安心して暮らせる住環境の整備を進

めています。さらに、1階に店舗を設けることで、建物をまちに開き、建物での暮らしが地域の日常とつながる場づくりを進めます。



図 8.共用部（改修前）（撮影：上田宏）



図 9.共用部（改修後）（イメージ図）

5. 地域とともに再生の過程を共有する取り組み

完成後の建物をまちに開くだけでなく、再生の過程そのものを地域と共有する取り組みも進めています。当社では、現地イベント「Circular Funabori 建築から、循環する暮らしを考える。（図 10）」を開催し、内装解体中の建物を開放しました。展示、トーク、ワークショップ等を通じて、建築と地域の関わりについて「循環」をテーマに、地域の方々と建物やまちの未来をともに考える機会を設けました。

会場では、旧船堀寮の改修計画に関する展示、未来の建物を想像する共有ボード、建物の廃材を使ったワークショップ等を通じて、既にあるものを活かし、次の価値へつなげる再生建築の考え方に触れていただく場としました。

こうした取り組みを通じて、当社は、既存建物を単に改修するだけでなく、地域と関わりながら新たな価値を生み出す再生建築のあり方を追求してまいります。



図 10.イベント

6. 大学との研究連携（環境負荷低減）

既存建物を活用することによる環境負荷低減効果を定量的に把握し、環境価値を可視化する取り組みも進めています。現在、大学との研究連携により、建替えではなく改修を行うことによる環境負荷削減効果の定量評価を計画しています。研究では、既存建物および設計プランに関する情報整理、BIM モデルの作成、改修工事の実地調査等を行い、環境負荷低減効果を評価する枠組みの構築を進めます。

当社は、本プロジェクトを通じて、既存建物を活かすことで生まれる環境価値、建物をまちに開くことで生まれる地域価値、そして多様な暮らしを支える住まいとしての価値を育んでまいります。今後も、既存建

物が有する価値を最大限に活かしながら、環境負荷の低減と資産価値の向上を両立する不動産開発に取り組み、持続可能なまちづくりと地域に根差した価値創出を推進してまいります。

株式会社今野広大再生建築設計 代表取締役 今野広大 (※1)

長野県生まれ。株式会社青木茂建築工房を経て、株式会社今野広大再生建築設計代表取締役。既存建物や素材に新たな価値を見出す「アップサイクリング」の考え方のもと、既存ストックを活かした再生建築に取り組む。グッドデザイン賞ほか受賞。



アップサイクリング (※2)

既存建物や素材に創造的な発想による新たな価値を見出し、次の用途や空間へ活かしていく再生手法です。既存躯体や材料を活用することで、資源消費や廃材発生抑制に寄与しながら、建物に新たな価値を生み出します。

スケジュール

時期	内容
2026 年 8 月	改修工事着工（予定）
2027 年 7 月末	竣工（予定）

計画概要

項目	内容
名称	(仮称) 江戸川区船堀三丁目 再生建築 PJ
所在地	東京都江戸川区船堀三丁目 9 番 7 号
交通	都営新宿線「船堀」駅 徒歩 4 分
敷地面積	2,340.08 m ²
既存建物延床面積	7,128.30 m ²
既存建物竣工	1992 年 3 月 (平成 4 年 3 月)
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階地上 6 階建
工事種別	増築・用途変更 (確認申請)
主要用途	共同住宅 (80 戸) ・ 飲食店 ・ スポーツの練習場 ・ 物品販売業を営む店舗
竣工予定	2027 年 7 月末
事業主	東洋不動産株式会社
設計・監理	株式会社今野広大再生建築設計
施工	大末建設株式会社

お問い合わせ

東洋不動産株式会社
不動産投資部門 投資運用部
TEL : 03-3504-2391

